INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 5 Srl
Via del Bosco Rinnovato, 6
20057 Assago (Milano)

Valutazione di Impatto Ambientale

Relazione Do Not Significant Harm
Realizzazione nuovo Data Center
Vignate (MI)

Documento: All. 84 - 4025 Valutazione impatto economico finanziario

Data
31/07/2025

Il Tecnico

Arch. Marco Amosso
Lombardini22 SpA

Firmato digitalmente da:
Marco Amosso
Data: 01/08/2025 12:14:32

All. 84 - 4025 Valutazione impatto economico finanziario

SOMMARIO

1. GENERALITÀ 3
1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO 3
1.2. QUADRO SINTETICO DEL PROGETTO 3
2. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA 4
2.1. MODELLO DI BUSINESS E STRATEGIA 4
2.2. INVESTIMENTI E STRUTTURA FINANZIARIA 5
2.3. IMPATTO ECONOMICO TERRITORIALE 5
2.4. ANALISI DI SENSITIVITÀ E RISCHI 6
3. FATTIBILITÀ TECNICA E OPERATIVA 7
3.1. QUADRO AUTORIZZATIVO 7
3.2. CRONOPROGRAMMA E TEMPISTICHE 7
3.3. TECNOLOGIE IMPLEMENTATE 7
3.4. COERENZA CON PIANIFICAZIONE TERRITORIALE 7
4. BENEFICI OCCUPAZIONALE 7
4.1. OCCUPAZIONE DIRETTA 8
4.2. OCCUPAZIONE INDIRETTA E INDOTTA 8
5. EQUILIBRI DI GENERE E INCLUSIONE 9
5.1. POLITICHE AZIENDALI 9
5.2. INIZIATIVE SPECIFICHE 10
5.3. DATI STIMATI 10
6. VALORIZZAZIONE DEI VANTAGGI 11
6.1. RICADUTE TERRITORIALI 11
6.2. BENEFICI AMBIENTALI 12
6.3. SROI (SOCIAL RETURN ON INVESTMENT) 12
7. CONCLUSIONI 14

All. 84 - 4025 Valutazione impatto economico finanziario

1. GENERALITÀ

1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce integrazione alla documentazione già trasmessa nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale per il progetto di realizzazione di un Data Center nel Comune di Vignate (MI). La Commissione Tecnica di Valutazione Ambientale del MASE ha richiesto un approfondimento in merito all'analisi economico-finanziaria dell'iniziativa e delle prospettive offerte in termini di fattibilità, investimenti e benefici occupazionali, con particolare attenzione agli equilibri di genere, anche al fine di valorizzare i vantaggi rinvenienti dal progetto.

1.2. QUADRO SINTETICO DEL PROGETTO

L'intervento in oggetto prevede la **realizzazione di un'infrastruttura tecnologica strategica** per l'elaborazione, lo stoccaggio e la trasmissione sicura di dati digitali, da insediare nel Comune di Vignate (MI), in un'area artigianale-produttiva già urbanizzata e compatibile con la destinazione d'uso.

Il Data Center sarà costituito da un **complesso immobiliare di tipo monoblocco**, articolato in:

- **Blocco sale dati**, destinato all'allocazione dei racks e delle infrastrutture informatiche (server, networking, storage);
- **Blocco uffici e locali di supporto**, su due livelli, destinato alle funzioni operative, amministrative e di gestione;
- **Area tecnica esterna** su due livelli, dotata di strutture metalliche prefabbricate per ospitare gruppi elettrogeni, UPS, impianti di raffreddamento, trasformatori e sistemi antincendio.

La **potenza IT prevista è pari a circa 48 MW**, distribuita su due piani con ambienti ad altezza utile di 5 metri, progettati per consentire la collocazione in sicurezza dei sistemi impiantistici al di sopra dei racks, come previsto dagli standard ANSI/TIA-942b.

Il piano di spiccato è stato sopraelevato di circa **50 cm rispetto al piano campagna**, al fine di garantire protezione da potenziali allagamenti. L'edificio rispetta le altezze e i distacchi previsti dal Piano Attuativo approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 31 del 06/03/2025.

Dal punto di vista **energetico e ambientale**, l'intervento prevede:

- **Tecnologie di free cooling e corridoi caldo/freddo**, con gestione dei flussi d'aria separati per l'efficienza termica;
- **Autoproduzione di energia da impianto fotovoltaico** installato in copertura e su pensiline, per una potenza stimata di circa 1 MWp e produzione annua attesa di circa 1.500.000 kWh;
- **Sistema di gestione idrica a invarianza idraulica**, con vasche di laminazione interrate, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi antincendio e irrigazione;

- **Uso di materiali isolanti sostenibili**, come pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato e pannelli metallici sandwich, in linea con pratiche di bioarchitettura.

Sono inoltre previste misure paesaggistiche e di mitigazione ambientale, tra cui:

- **Dune artificiali** e barriere arboree lungo i confini adiacenti al Parco Agricolo Sud Milano;
- **Piantumazione di alberature autoctone** e implementazione di superfici verdi per aumentare la permeabilità del suolo e la qualità ecologica dell'area.

L'intervento, classificabile come **infrastruttura produttiva tecnologicamente avanzata**, risponde agli obiettivi europei della Twin Transition (digitale e verde), offrendo un modello di Data Center resiliente, efficiente e ad alto valore aggiunto per il territorio.

2. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

2.1. MODELLO DI BUSINESS E STRATEGIA

Il progetto del Data Center prevede lo sviluppo di una **struttura di tipo hyperscale**, ovvero un'infrastruttura digitale di grandi dimensioni progettata per fornire servizi a operatori del mercato ICT, enti pubblici, grandi aziende private e piattaforme cloud globali. Questo modello è caratterizzato da:

A. **Elevata scalabilità**: l'infrastruttura è progettata per espandersi rapidamente in risposta alla crescita della domanda digitale, sia in termini di potenza IT installata che di spazio disponibile per i clienti;

B. **Efficienza operativa centralizzata**: l'operatore mantiene il controllo diretto sull'intera catena del valore, dalla progettazione alla gestione dell'infrastruttura, ottimizzando costi, performance e resilienza;

C. **Servizi a valore aggiunto**: oltre allo spazio fisico e alle risorse energetiche, verranno forniti servizi quali hosting, housing, disaster recovery, backup, connessioni ad alta velocità, e interconnessione con i principali punti di scambio dati (IXP);

D. **Neutralità verso i carrier**: il modello prevede una **carrier-neutrality**, cioè la possibilità per i clienti di scegliere liberamente il proprio fornitore di connettività, incentivando così la concorrenza e garantendo performance elevate;

E. **Allineamento a standard internazionali**: la gestione sarà conforme agli standard Uptime Tier III o superiori, con obiettivi di PUE (Power Usage Effectiveness) ottimizzati (<1,4) e continuità di servizio 24/7/365, anche tramite sistemi ridondati e failover automatizzati;

F. **Compliance e sicurezza**: il Data Center sarà gestito in modo da garantire la piena conformità alle normative europee in materia di protezione dei dati (GDPR), cybersecurity (NIS2) e sicurezza delle infrastrutture critiche. La sicurezza fisica sarà garantita da sistemi multipli di controllo accessi, videosorveglianza e presenza di personale specializzato.

La strategia del promotore si fonda sulla realizzazione di un'infrastruttura **critica per la trasformazione digitale**, in grado di supportare le esigenze future di soggetti pubblici e privati con elevata affidabilità, efficienza energetica e sicurezza.

2.2. INVESTIMENTI E STRUTTURA FINANZIARIA

L'investimento complessivo previsto (CAPEX) è pari a € 356 milioni, a cui si aggiungono circa € 192 milioni di OPEX stimati su un orizzonte ventennale. Sulla base del benchmark settoriale e delle informazioni dichiarate, si ipotizza un piano di finanziamento misto (equity e debito) con ritorno dell'investimento atteso entro 10 anni. Il ROI atteso è pari al 10% annuo (fonte: benchmark settoriale).

2.3. IMPATTO ECONOMICO TERRITORIALE

Le ricadute economiche territoriali derivanti dalla realizzazione e gestione del Data Center risultano, in linea con la natura dell'asset, **piuttosto contenute in termini assoluti**, ma comunque meritevoli di monitoraggio e valutazione per la loro continuità e potenziale stabilità nel tempo.

Effetti nella fase di esercizio

Durante la fase operativa, il Data Center richiederà una serie di servizi di supporto che potranno essere affidati a fornitori locali. Tali attività includono:

- manutenzione impiantistica ordinaria e straordinaria;
- sicurezza e guardiania;
- facility management e pulizie tecniche;
- fornitura di energia, logistica e supporto ICT.

Applicando una stima cautelativa basata su letteratura settoriale (Italian Data Center Association), si ipotizza che **circa il 30% della spesa operativa annua (OPEX)**, pari a circa € 15 milioni, possa attivare **forniture e servizi erogati da soggetti locali o regionali**, per un valore potenziale **non superiore a € 4–5 milioni/anno**.

Tale valore va considerato come **una stima orientativa**, dipendente dalle politiche di procurement e dalla disponibilità di operatori qualificati nell'ambito territoriale di riferimento.

Effetti occupazionali indiretti

L'occupazione diretta stimata in esercizio è di circa 75 FTE. A questa si possono associare, con le dovute cautele, effetti occupazionali indiretti o indotti legati alla filiera dei servizi esternalizzati. Secondo studi OCSE e benchmark europei, ogni FTE diretto può generare **fino a 1,5 FTE addizionali** in settori collegati.

Nel caso specifico, ciò si tradurrebbe in **circa 110–115 FTE indiretti/indotti**, per un totale complessivo potenziale di **185–190 addetti** legati all'indotto. Si sottolinea che tale effetto è di natura **previsionale e teorica**, e non rappresenta una garanzia di occupazione aggiuntiva strutturale.

Limiti e considerazioni

L'indotto economico territoriale di un'infrastruttura di tipo hyperscale, altamente automatizzata e a bassa intensità di lavoro, **non può essere paragonato a quello di altri asset industriali** con cicli produttivi ad alta densità di manodopera.

Inoltre, la **localizzazione periferica del sito e l'assenza di elementi logistici o commerciali di rilievo** non consente di ipotizzare, ad oggi, significativi effetti moltiplicativi sul tessuto economico locale, se non per specifiche categorie di fornitura già citate.

2.4. ANALISI DI SENSITIVITÀ E RISCHI

Un'analisi preliminare di sensibilità dell'iniziativa evidenzia l'esposizione del progetto a una serie di fattori esterni che possono influire sull'equilibrio economico-finanziario complessivo, in particolare nel medio-lungo periodo. I principali elementi di rischio includono:

- **Oscillazione dei costi delle materie prime**, in particolare acciaio, rame, calcestruzzo e semiconduttori, che potrebbero impattare significativamente i costi di costruzione;
- **Volatilità dei tassi d'interesse e dell'inflazione**, con possibili effetti negativi sul costo del debito e sulla redditività del progetto;
- **Andamento del mercato energetico**, rilevante per un'infrastruttura ad alta intensità elettrica come un data center, anche in presenza di impianti di autoproduzione parziale;
- **Rischi normativi**, legati a modifiche future in ambito fiscale, ambientale, regolatorio o legato alla tassonomia europea e ai criteri ESG.

Nel caso specifico, il promotore del progetto, **STACK Infrastructure Italy S.r.l.**, ha adottato una **Politica ESG formale**, pubblicata a luglio 2024, che definisce responsabilità interne, obiettivi e strumenti per l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance nella gestione operativa e strategica. La struttura di governance prevede:

- Comitati ESG regionali con responsabilità affidate ai CEO locali;
- Reporting trimestrale dei progressi al consiglio di amministrazione globale;
- Integrazione della gestione dei rischi ambientali, reputazionali e sociali nei processi decisionali.

STACK è inoltre attiva nell'ambito della **finanza sostenibile**, avendo sottoscritto strumenti di green financing con validazione da parte di terze parti indipendenti (Sustainalytics), impegnandosi a pubblicare rendicontazioni annuali sull'utilizzo dei fondi, i risultati ambientali conseguiti e i principali indicatori di performance ESG.

Alla luce di tali elementi, si può ritenere che siano in essere misure strutturate per la gestione dei rischi, tra cui:

- monitoraggio dei costi operativi e del ritorno economico;
- governance integrata con criteri ESG;
- strumenti di reporting finanziario ambientale, con indicatori sull'efficienza energetica, le emissioni evitate, la gestione idrica e le ricadute sociali.

Tali strumenti, se attuati come dichiarato, possono contribuire in modo sostanziale alla resilienza del progetto, rafforzando la trasparenza e la credibilità dell'investimento anche in un contesto macroeconomico soggetto a variabilità.

Riferimenti:

- OECD Digital Economy
- ESG Policy di STACK Infrastructure (luglio 2024): stackinfra.com – ESG Policy PDF
- Sustainalytics – Second Party Opinion su Sustainable Finance Framework di STACK (2025): sustainalytics.com – SPO

3. FATTIBILITÀ TECNICA E OPERATIVA

3.1. QUADRO AUTORIZZATIVO

Il progetto è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 06/03/2025 per l'area ex PE D1. È conforme ai piani attuativi vigenti e rispetta tutte le distanze regolamentari.

3.2. CRONOPROGRAMMA E TEMPISTICHE

La durata della realizzazione è stimata in circa 46 mesi. L'entrata in funzione è prevista per il 2029.

3.3. TECNOLOGIE IMPLEMENTATE

- Free cooling e corridoi caldo/freddo;
- Recupero del calore;
- Fotovoltaico su tetto e pensiline (stimata produzione: 1.500.000 kWh/anno);
- Sistemi avanzati di monitoraggio e automazione (AI, BMS).

3.4. COERENZA CON PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il progetto è inserito in un'area artigianale/produttiva, in continuità funzionale e morfologica con altri data center in fase di sviluppo. Non sono previste nuove opere di urbanizzazione.

4. BENEFICI OCCUPAZIONALE

Il progetto in esame, pur appartenendo a un settore a bassa intensità di lavoro stabile, presenta un'articolazione occupazionale che merita analisi separata per le due fasi principali: **realizzazione** e **esercizio**. Di seguito si riportano le stime di occupazione diretta e indiretta, con riferimento a dati di benchmark e considerazioni di contesto.

4.1. OCCUPAZIONE DIRETTA

Fase di cantiere

Durante i circa 46 mesi previsti per la realizzazione dell'opera, si stima un fabbisogno medio annuo di circa **600 addetti**, considerando le seguenti categorie professionali:

- operai e maestranze edili;
- impiantisti elettrici e meccanici;
- tecnici di cantiere;
- figure per la direzione lavori (ingegneri, architetti, HSE).

Questo valore è da considerarsi **una media stimata** su base annuale, che potrebbe variare in funzione dell'andamento delle diverse fasi esecutive.

Fase operativa

A regime, nella fase di esercizio del Data Center, è prevista la presenza di circa **75 unità equivalenti a tempo pieno (FTE)**. I profili professionali attesi includono:

- ingegneri informatici, meccanici e elettrici;
- tecnici manutentori di impianti critici;
- addetti alla sicurezza e guardiania H24;
- personale amministrativo, operativo e addetto alla gestione documentale.

Queste unità saranno in larga parte legate a funzioni di presidio, controllo tecnico, manutenzione programmata e gestione logistica dei servizi infrastrutturali.

4.2. OCCUPAZIONE INDIRETTA E INDOTTA

Secondo i principali studi di settore, ogni posto di lavoro diretto in ambito Data Center può generare, tramite l'attivazione di filiere e servizi connessi, **fino a 1,5 FTE aggiuntivi** per effetto indiretto (filiera tecnica) e indotto (servizi locali).

Fase di cantiere

Applicando il moltiplicatore 1,5 ai 600 addetti/anno stimati, si ottiene un valore potenziale di circa **900 unità indirette/indotte**, legate a:

- trasporti, logistica, subappalti e forniture;
- smaltimento e recupero materiali;

- strutture ricettive e ristorazione per personale esterno.

Fase operativa

Sulla base dei 75 FTE stimati, si ottiene un valore di circa **112,5 FTE addizionali**, attivati lungo la catena dei servizi ricorrenti, come:

- ICT e networking locale;
- facility management esternalizzato;
- servizi di pulizia e sorveglianza;
- manutenzione specializzata esterna.

Totale potenziale occupazione ciclo di vita

Considerando sia l'occupazione diretta che quella indiretta e indotta, il progetto potrebbe coinvolgere fino a:

- **1.500 lavoratori annui** nella fase di cantiere;
- **circa 187–190 FTE** nella fase di esercizio.

Tuttavia, si sottolinea che tali valori sono **stime teoriche**, non garantite, e la loro concretizzazione dipenderà dalla capacità del territorio di intercettare appalti, subforniture e contratti di lungo termine con il promotore.

Riferimenti:

- OECD: https://www.oecd.org/en/publications/oecd-digital-economy-outlook-2024-volume-2_3adf705b-en.html
- Italian Data Center Association – Report 2023–2026

5. EQUILIBRI DI GENERE E INCLUSIONE

Il tema dell'equilibrio di genere e dell'inclusione sociale rappresenta un elemento rilevante nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e sociale dei progetti infrastrutturali, soprattutto in asset class a bassa intensità occupazionale. Nel caso del Data Center di Vignate, pur trattandosi di un'infrastruttura tecnologica ad alto grado di automazione e con limitata presenza continuativa di personale, sono stati identificati alcuni strumenti e impegni da parte del promotore utili a valorizzare le ricadute sociali in chiave inclusiva e di parità.

5.1. POLITICHE AZIENDALI

Il promotore del progetto, **STACK Infrastructure Italy S.r.l.**, ha dichiarato di aver implementato un **Sistema di Gestione della Responsabilità Sociale conforme alla norma SA8000**, certificato da ente terzo (DNV – Det Norske Veritas). Tale sistema rappresenta un quadro strutturato per il monitoraggio e il miglioramento delle condizioni lavorative lungo la supply chain e garantisce l'allineamento dell'operatore ai principali standard etico-sociali riconosciuti a livello internazionale.

In particolare, la politica aziendale di STACK, come pubblicamente comunicato nella **ESG Policy (luglio 2024)**, include i seguenti elementi rilevanti per il tema della parità di genere e dell'inclusione:

- **Divieto di discriminazioni** basate su genere, orientamento sessuale, etnia, religione o provenienza geografica;
- **Monitoraggio del Gender Pay Gap** attraverso metriche interne e obiettivi progressivi di miglioramento;
- **Promozione dell'equilibrio vita-lavoro**, anche tramite policy su flessibilità, salute mentale e benessere organizzativo;
- Presenza di una **struttura di governance ESG dedicata**, con responsabilità assegnate a livello regionale e rendicontazione trimestrale alla direzione globale.

Questi elementi sono coerenti con le raccomandazioni europee e con gli indicatori GRI per la rendicontazione sociale.

Riferimenti:

- ESG Policy STACK Infrastructure (luglio 2024)
- Sustainalytics SPO 2025.

5.2. INIZIATIVE SPECIFICHE

STACK ha inoltre aderito ad alcune iniziative con impatto diretto sulla promozione dell'accesso femminile alle carriere STEM, tra cui la partecipazione attiva al programma **Girls@Polimi**, promosso dal Politecnico di Milano, che prevede borse di studio dedicate a studentesse che scelgano percorsi universitari di ingegneria, tradizionalmente sottorappresentati.

Altre azioni dichiarate o coerenti con la policy aziendale includono:

- **Promozione di assunzioni femminili in ruoli tecnici e operativi** attraverso processi di selezione inclusivi e orientati alla diversità;
- **Collaborazioni con enti formativi e università locali**, anche per l'avvio di tirocini o stage nei siti italiani di STACK;
- **Sviluppo di percorsi di formazione professionale** accessibili a donne e categorie fragili in ambito manutentivo, ICT o energy management.

Queste iniziative, pur ancora in fase preliminare rispetto al progetto specifico di Vignate, delineano un orientamento strategico dell'azienda alla costruzione di un impatto sociale positivo.

Riferimenti:

- Girls@Polimi
- ESG Policy STACK; Stackinfra.com/responsibility

5.3. DATI STIMATI

In assenza di target quantitativi specifici per il cantiere o la fase operativa del Data Center di Vignate, è possibile ricorrere a dati benchmark per stimare l'incidenza dell'occupazione femminile. Secondo **Eurostat (luglio 2025)**, la presenza femminile nei settori ICT e facility management in Europa si attesta mediamente attorno al **19,5%**.
Applicando tale valore al dato atteso di **75 FTE diretti nella fase operativa**, si ottiene una stima orientativa di circa **15 occupate donne**. Tale valore potrebbe aumentare nel tempo qualora venissero implementate azioni mirate di:

- reclutamento orientato all'equità di genere;
- creazione di ambienti di lavoro inclusivi;
- diffusione di ruoli tecnici accessibili e percorsi di upskilling rivolti alle donne.

È inoltre possibile che l'occupazione femminile nella filiera dei servizi esternalizzati (pulizie, logistica leggera, segreteria, servizi sociali) sia più elevata rispetto al dato core, ma non si dispone di elementi sufficienti per una quantificazione attendibile in questa fase.

Riferimenti:

- Eurostat – donne nel settore ICT, luglio 2025: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250708-2
- Italian Data Center Association
- https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/women-digital

6. VALORIZZAZIONE DEI VANTAGGI

Il presente capitolo riassume le principali ricadute positive attese dal progetto, sia in termini territoriali e ambientali, sia attraverso una valutazione proxy dell'impatto complessivo secondo la metodologia SROI (Social Return on Investment).

Disclaimer: considerati i dati oggi a disposizione, il seguente calcolo si fonda sulla metodologia SROI per offrire una stima orientativa (proxy) del valore dell'impatto generato dallo sviluppo del Data Center.

6.1. RICADUTE TERRITORIALI

Il progetto, pur essendo localizzato in un'area già urbanizzata e compatibile con la destinazione d'uso produttiva, ha attivato una serie di ricadute economiche e infrastrutturali rilevanti a livello locale:

- **Oneri di urbanizzazione complessivi versati**: € 3.410.623,20, suddivisi tra MIL05 A (€ 1.952.943,97), MIL05 B (€ 1.279.571,06) e oneri VIA (€ 178.108,17). Tali importi potranno contribuire al miglioramento dei servizi pubblici, ambientali e infrastrutturali del Comune di Vignate;

- **Interventi infrastrutturali diretti**: Il progetto prevede la realizzazione di una porzione della strada di accesso al lotto mediante il superamento di un canale idrico. Il progetto tipologico in pianta, in sezione trasversale nonché il profilo stradale saranno in continuità con il già approvato progetto di fattibilità tecnico-economica della strada di collegamento alla via Galileo Galilei;
- **Compensazioni ambientali**: sono previste opere di mitigazione e valorizzazione ambientale, tra cui la realizzazione di fasce alberate, dune artificiali schermanti, piantumazioni di essenze autoctone e schermature visive verso il Parco Agricolo Sud Milano.
  Pur trattandosi di obblighi connessi alla convenzione urbanistica, tali misure costituiscono un contributo tangibile alla qualità ecologica e funzionale del territorio.

6.2. BENEFICI AMBIENTALI

Il progetto include misure tecnologiche e gestionali finalizzate a ridurre l'impatto ambientale complessivo dell'infrastruttura:

- **Autoproduzione energetica da fotovoltaico**: è prevista l'installazione di pannelli su copertura e pensiline, con una potenza stimata di circa 1 MWp e una produzione attesa di 1.500.000 kWh/anno. Tale produzione consente un **risparmio stimato di circa 750 tonnellate di CO_2/anno**, calcolato sulla base di un coefficiente medio ENEA di 0,5 kg CO_2/kWh;
- **Efficienza energetica operativa**: il progetto adotta soluzioni di free cooling, corridoi caldo/freddo e distribuzione ottimizzata dei carichi termici, finalizzate alla riduzione del PUE (Power Usage Effectiveness);
- **Gestione sostenibile delle acque**: l'infrastruttura rispetta il principio di invarianza idraulica mediante vasche di laminazione, riutilizzo delle acque meteoriche e separazione dei reflui neri.
  Sebbene tali benefici non siano unici nel settore, essi contribuiscono a contenere l'impronta ambientale dell'intervento, soprattutto in termini di emissioni evitate e resilienza climatica.

6.3. SROI (SOCIAL RETURN ON INVESTMENT)

In via sperimentale, è stata applicata la metodologia SROI per fornire una proxy del valore complessivo dell'impatto sociale, ambientale ed economico generato dal progetto, includendo:

- contributi economici e fiscali al territorio;
- valore dell'occupazione diretta e indiretta;
- valore monetizzato del risparmio di CO_2 (stimato in € 40/tonn);
- impatto indotto su filiere e servizi.

Sulla base degli input raccolti e dei coefficienti utilizzati, il progetto registra un **SROI semplificato pari a 0,207**, ovvero **20,7 centesimi di valore sociale generato per ogni euro investito** (sommando CAPEX e OPEX). Il **valore totale dell'impatto stimato** ammonta a circa **€ 113,7 milioni**, su un investimento complessivo di circa € 548 milioni.

All. 84 - 4025 Valutazione impatto economico finanziario

È opportuno precisare che tale valore **non tiene conto di esternalità negative** potenziali né di benefici indiretti di lungo periodo non monetizzati, e che **può migliorare** qualora il promotore attivi politiche specifiche per aumentare la portata sociale dell'investimento (es. inserimenti lavorativi, formazione, procurement locale, ecc.).

DESCRIZIONE	DETTAGLIO	VALORE
	1.952.943,97 €	
	1.279.571,06 €	
	178.108,17 €	
CONTRIBUTO A COMUNE - ONERI DI URBANIZZAZIONE		**3.410.623,20 €**
PERSONALE CANTIERE diretto	600	**54.000.000,00 €**
PERSONALE CANTIERE indiretto (stima)	900	**18.000.000,00 €**
PERSONALE DIRETTO in funzionamento	75	**24.000.000,00 €**
FTE INDOTTE in funzionamento (stima)	112,5	**13.500.000,00 €**
VALORE RISPARMIO CO2 - pannelli fotovoltaici (stima)	750 Tonn/A	**780.000,00 €**
TOT SOCIAL RETURN (SEMPLIFIED)		**113.690.623,20 €**
TOTALE CAPEX		356.000.000,00 €
TOT OPEX (stima)		192.000.000,00 €
TOT INVESTMENT (SEMPLIFIED)		**548.000.000,00 €**
SROI = SOCIAL RETURN/INVESTMENT (SIMPLIFIED)		**20,7465%**

I dati sono stimati con tasso di attualizzazione al 2%.

Si consideri che ogni 5 milioni di impatto sociale generato, su un denominatore di 548milioni, aumentano di 1 decimale lo SROI semplificato (1%)

7. CONCLUSIONI

Il progetto di realizzazione del Data Center nel Comune di Vignate rappresenta un'infrastruttura tecnologica strategica, pienamente coerente con le priorità europee e nazionali in tema di **transizione digitale, sostenibilità ambientale** e rafforzamento della resilienza dei territori.

Dal punto di vista economico-finanziario, l'intervento si colloca nel perimetro degli investimenti a lungo termine tipici dell'asset class "hyperscale". Con un **CAPEX stimato di € 356 milioni** e un orizzonte operativo di almeno 20 anni, il progetto prevede un ritorno atteso di lungo periodo, sostenuto da una struttura di business consolidata e da un operatore con rating ESG pubblico e politiche attive in materia di governance sostenibile.

In termini di **occupazione**, il progetto è caratterizzato da una **bassa intensità di lavoro strutturale**, come fisiologico per il comparto, ma attiva comunque una domanda qualificata di professionalità tecniche nella fase operativa e un fabbisogno significativo di manodopera nella fase di cantiere. Le ricadute indirette e indotte risultano plausibili, seppur non garantite, e legate alla capacità del territorio di intercettare la domanda di servizi esternalizzati.

Per quanto riguarda **gli impatti ambientali e territoriali**, il progetto prevede l'adozione di soluzioni tecnologiche coerenti con i principi DNSH (Do No Significant Harm), in particolare:

- autoproduzione da fotovoltaico e risparmio di CO_2;
- gestione idrica a invarianza idraulica;
- mitigazioni paesaggistiche integrate con il contesto del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli **oneri pubblici e le opere compensative** previste contribuiscono alla riqualificazione della viabilità e alla valorizzazione ambientale dell'area, per un importo complessivo di oltre € 3,4 milioni.

L'**approccio alla sostenibilità sociale** si distingue per la presenza di un sistema di gestione certificato SA8000, il coinvolgimento in iniziative di formazione tecnica femminile (es. Girls@Polimi), e politiche interne su gender equity e inclusione. Tuttavia, la portata effettiva di tali misure dovrà essere verificata nella fase di esercizio, attraverso sistemi di monitoraggio trasparente.

Infine, la valutazione SROI – pur in forma semplificata e approssimativa – stima un valore d'impatto sociale pari a circa **€ 113,7 milioni**, corrispondente a un coefficiente di ritorno sociale di **0,207** per euro investito. Sebbene inferiore all'unità, tale valore rappresenta una base di partenza coerente con la tipologia di progetto e può essere incrementato attraverso l'attivazione di politiche volontarie aggiuntive.

In conclusione, l'iniziativa, pur all'interno di un settore ad automazione elevata e bassa occupazione permanente, dimostra elementi concreti di allineamento alle aspettative del MASE. La sua **credibilità ambientale, l'aderenza ai principi ESG e le misure attivate in chiave di responsabilità sociale d'impresa** ne rafforzano la legittimazione in ottica di interesse pubblico.